

**PENERAPAN ANALISIS KEPUTUSAN INVESTASI DAN Pengerjaan
PROYEK DENGAN METODE NPV (*NET PRESENT VALUE*), PI
(*PROFITABILITY INDEX*) DAN IRR (*INTERNAL RATE OF RETURN*) DI PT.
GERBANG MAS REALTY PADANG**

TUGAS AKHIR

*Diajukan kepada Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi Manajemen Perdagangan
sebagai Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Ahli Madya*



**ANNISA KRISTIANA
NIM. 58110**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN D3
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG**

2014

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN DAN PENERJAAAN PROYEK
DENGAN MENGGUNAKAN METODE NET PRESENT VALUE (NPV),
PROFITABILITY INDEX (PI), DAN INTERNAL RATE OF RETURN
(IRR) PADA PT. GERBANG MAS REALTY PADANG**

Nama : Annisa Kristiana
NIM/TM : 58110/2010
Program Studi :Manajemen Perdagangan DIII
Fakultas : Ekonomi

Padang, Mei 2014

Diketahui Oleh,
Ketua Prodi Diploma III



Perengki Susanto, SE, M.Sc

NIP. 19810404 200501 1 002

Disetujui Oleh,
Pembimbing Tugas Akhir



Firman, SE, M.Sc

NIP. 19800206 200312 1 004

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN DAN PENERJAAN PROYEK DENGAN MENGGUNAKAN METODE NET PRESENT VALUE (NPV), PROFITABILITY INDEX (PI), DAN INTERNAL RATE OF RETURN (IRR) PADA PT. GERBANG MAS REALTY PADANG

Nama : Annisa Kristiana

NIM/TM : 58110/2010

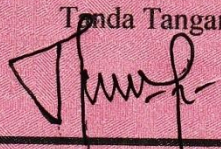
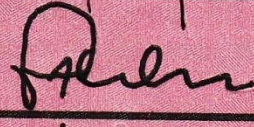
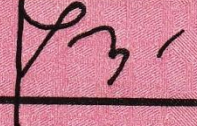
Program Studi : Manajemen Perdagangan (DIII)

Fakultas : Ekonomi

Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi
Manajemen Perdagangan (DIII) Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang

Padang, Mei 2014

Tim Penguji,

	Nama	Tanda Tangan
Ketua	Firman, SE, M.Sc	
Anggota	Gesit Thabrani, SE, M.T	
Anggota	Hendri Andi Mesta, SE.Ak, MM	

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Annisa Kristiana
Thn.Masuk/NIM : 2010/58110
Tempat/tgl/lahir : Padang/21 Desember 1991
Program Studi : Manajemen Perdagangan
Keahlian : Pasar Modal
Fakultas : Ekonomi
Alamat : Jl. Cendrawasih Elang 2 No. 9
No hp : 081277769560
Judul Tugas Akhir : Analisis Keputusan Investasi dan Pengerjaan Proyek dengan Metode NPV, PI, Dan IRR Di PT. Mas Realty Padang

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir saya ini asli dan belum pernah diajukan untuk kepentingan akademik baik di Universitas Negeri Padang maupun diperguruan tinggi lainnya
2. Karya Tulis ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing
3. Dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim
4. Tugas Akhir ini sah apabila telah ditandatangani asli pembimbing, tim penguji dan ketua program studi.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena Tugas Akhir ini, serta sanksi lainnya sesuai aturan yang berlaku.

Padang, Mei 2014



Annisa Kristiana

NIM. 58110

ABSTRAK

Annisa kristiana (58110/2010) : Penerapan Analisis Keputusan Investasi dan Pengerjaan Proyek dengan Metode NPV (*Net Present Value*), PI (*Profitability Index*), dan IRR (*Internal Rate of Return*) di PT. Gerbang Mas Realty Padang

Pembimbing : Firman, SE, M.Sc

Penelitian ini bertujuan untuk melihat kelayakan suatu investasi baik dalam bentuk asset maupun dalam bentuk proyek yang dikerjakan dengan metode NPV (*Net Present Value*), PI (*Profitability Index*), metode IRR (*Internal Rate of Return*) dan metode dalam menilai tingkat pengembalian investasi perusahaan .

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat dilihat bahwa keputusan perusahaan dalam melakukan investasi baik dalam bentuk alat berat maupun pengerjaan proyek, layak dilakukan. Hal ini disebabkan karena nilai dari setiap proyek dengan metode PI (*Profitability Index*), metode NPV (*Net Present Value*) memiliki nilai yang positif dan dengan metode IRR (*Internal Rate Of Return*) memiliki nilai yang lebih besar dari pada nilai discount rate yang telah ditetapkan, serta investasi dalam bentuk alat berat memiliki jangka waktu pengembalian yang cepat sesuai dengan kinerja alat berat tersebut.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT berkat rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “**PENERAPAN ANALISIS KEPUTUSAN INVESTASI DAN Pengerjaan Proyek dengan Metode NPV (NET PRESENT VALUE), PI (PROFITABILITY INDEX), DAN IRR (INTERNAL RATE OF RETURN)**” sebagai salah satu syarat untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya pada Program DIII Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Pada pembuatan dan penyusunan tugas akhir ini penulis telah banyak mendapat bantuan, motivasi, arahan, bimbingan dan nasihat dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. dr. Yunia Wardi. Drs. M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
2. Bapak Perengki Susanto, SE.M.sc selaku Ketua Prodi DIII Manajemen.
3. Bapak Firman, SE, M.Sc selaku pembimbing Tugas Akhir yang telah membimbing dengan bijaksana dan penuh kesabaran kepada penulis.
4. Kedua orang tua yang selalu memberikan semangat serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Adik dan kakak penulis yang selalu memberikan motivasi untuk penulis agar bisa menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Seseorang yang spesial Miko Riris Rustana yang selalu memberikan semangat dan selalu ada untuk membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini.

7. Teman-teman seperjuangan echa, voni, susi ,kabe dan panji yang telah banyak memberikan masukan dan motivasi dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini tidak luput dari kesalahan, sehingga penulis mengharapkan kritik dan sarannya demi kesempurnaan tugas akhir ini.

Padang, Mei 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Investasi.....	7
B. Tipe Investor Menurut Profil Resiko	8
C. Bentuk Investasi	10
D. Aliran Kas Dalam Investasi.....	14
BAB III PENDEKATAN PENELITIAN	
A. Bentuk Penelitian	16
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	16
C. Rancangan Penelitian	16
BAB IV PEMBAHASAN	
A. Profil Perusahaan	22
B. Visi dan Misi Perusahaan.....	22
C. Tujuan Perusahaan.....	23
D. Menilai Peringkat Proyek.....	23
E. Struktur Organisasi Perusahaan.....	31
F. Analisis Data.....	35
G. Perhitungan Pembelian Alat Berat Untuk Investasi.....	51
H. Interpretasi dari Hasil Perhitungan NPV, PI, IRR.....	52

I. Kegiatan usaha.....	53
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perhitungan NPV Pada Proyek 1.....	41
Tabel 1.2 Perhitungan NPV Pada Proyek 2.....	42
Tabel 1.3 Perhitungan NPV Pada Proyek 3.....	43
Tabel 1.4 Perhitungan NPV berdasarkan Discount Rate Pada Proyek1.....	46
Tabel 1.5 Perhitungan Interpolasi Pada Proyek1	47
Tabel 1.6 Perhitungan NPV berdasarkan Discount Rate Pada Proyek 2.....	48
Tabel 1.7 Perhitungan Interpolasi Pada Proyek 2.....	48
Tabel 1.8 Perhitungan NPV berdasarkan Discount Rate Pada Proyek 3.....	49
Tabel 1.9 Perhitungan Interpolasi Pada Proyek 3.....	49
Tabel 1.10 Proceeds Perusahaan Selama 10 tahun	51
Tabel 1.17 Hasil Perhitungan Studi Kelayakan Investas.....	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar1.Struktur Organisasi Perusahaan.....	33
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran : Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dunia investasi di Indonesia saat ini bukanlah merupakan satu dunia yang asing. Banyak masyarakat yang telah mengenal dunia ini dan bahkan telah mulai terjun ke dalamnya. Sebagian dari masyarakat sudah mulai sadar bahwa dana lebih yang mereka miliki dan tidak terpakai bisa saja mengalami penambahan nilai lewat aktivitas investasi ketimbang dengan hanya menyimpannya secara pribadi di dalam rumah (Jones, 2004).

Saat ini tercatat sebanyak 344 perusahaan, yang terbagi atas 9 sektor, terdaftar sebagai emiten (Media Indonesia, 10 Oktober 2006). Dari sekian banyak emiten dengan instrumen investasi yang mereka tawarkan masing-masing, investor dapat berinvestasi pada satu atau beberapa instrumen yang ada. Masalahnya adalah, di antara semua instrumen tersebut, manakah yang sekiranya baik dan tepat sehingga nantinya mampu memenuhi harapan para investor.

Dalam berinvestasi, investor telah merelakan konsumsi atas sejumlah dana yang mereka miliki saat ini untuk ditukar dengan aset-aset investasi (Jones, 2004). Kerelaan yang diberikan para investor ini berimbang hasil pada kemungkinan akan satu atau lebih keuntungan yang bersifat financial. Pada masa kini banyak pilihan yang bisa diambil oleh seorang investor untuk menginvestasikan dananya pada real assets seperti tanah dan properti atau pada pasar uang dan pasar modal. Pada pasar uang investor dapat

menggunakan instrumen seperti commercial paper atau sertifikat deposito untuk berinvestasi, sedangkan pada pasar modal investor dapat menginvestasikan dananya dengan menggunakan instrumen seperti saham dan obligasi.

Perkembangan ekonomi secara keseluruhan dapat dilihat dari perkembangan pasar modal dan industri sekuritas pada suatu negara. Dalam dunia usaha semua investor yang melakukan investasi pasti mengharapkan tingkat pengembalian (return) yang sesuai dengan dana yang diinvestasikan. Namun tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor tidak selalu sesuai dengan tingkat pengembalian aktual yang akan diperoleh sehingga investor tidak mengetahui dengan pasti hasil yang akan diperoleh dari investasi. Keadaan ini menunjukkan bahwa investor menghadapi risiko investasi. Oleh karena itu investor harus dapat memperkirakan seberapa besar resiko yang akan terjadi dan ditanggungnya akibat investasi tersebut.

Keputusan investasi ditujukan untuk menghasilkan kebijakan yang berhubungan dengan :

1. Kebijakan pengalokasian sumber dana secara optimal
2. Kebijakan modal kerja
3. Kebijakan investasi yang berdampak pada strategi perusahaan yang lebih luas (merger dan akuisisi).

Pengambilan keputusan proyek investasi terutama di dasarkan pada pertimbangan ekonomis. Keputusan investasi yang ada di suatu perusahaan akan mempengaruhi tingkat laba perusahaan tersebut. Sebab jika investasi

meningkat, maka kegiatan-kegiatan operasional perusahaan akan berjalan lancar seperti berkurangnya biaya-biaya yang harus dibayar dengan adanya investasi ataupun adanya pembelian peralatan atau perlengkapan yang dapat menunjang kegiatan operasional perusahaan. Sebelum investasi dilaksanakan, perlu adanya analisis untuk menilai kelayakan suatu investasi (Kasmir dan Jakfar, 2007: 87).

PT. Gerbang Mas Realty Padang melakukan investasi dengan harapan memperoleh harapan dimasa yang akan datang. Sebagaimana tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Jika perusahaan melakukan investasi yang memberikan nilai sekarang yang lebih besar dari investasi, maka nilai perusahaan akan meningkat.

Dalam pengambilan keputusan investasi ada beberapa metode yang digunakan yaitu:

1. Metode ARR (*Average Rate of Return*)

Metode ini mengukur besarnya tingkat keuntungan dari investasi yang digunakan untuk memperoleh keuntungan tersebut.

2. Metode PBP (*Payback Period*)

Periode pembayaran kembali didefinisikan sebagai sejumlah tahun yang dibutuhkan untuk mengembalikan biaya suatu proyek Metode ini mengabaikan arus kas diluar periode pembayaran kembali dan tidak mempertimbangkan nilai waktu dari uang.

3. Metode NPV (*Net Present Value*)

NPV merupakan selisih antara pengeluaran dan pemasukan yang telah didiskon dengan menggunakan *social opportunity cost of capital* sebagai diskon faktor, atau dengan kata lain merupakan arus kas yang diperkirakan pada masa yang akan datang yang didiskontokan pada saat ini.

4. Metode PI (*Profitability Index*)

Metode ini merupakan metode yang memiliki hasil keputusan yang sama dengan net present value (NPV). Artinya apabila suatu proyek investasi diterima dengan menggunakan metode NPV maka akan diterima pula jika di hitung dengan metode profitabilitas index.

5. Metode IRR (*Internal Rate of Return*)

Metode ini merupakan metode penilaian investasi untuk mencari tingkat bunga (discount rate) yang menyamakan nilai sekarang dari aliran kas netto (Present Value of Proceeds) dan investasi (initial outlays). Pada saat IRR tercapai maka besarnya NPV sama dengan nol.

Dimana setiap metode yang digunakan akan membawa dampak bagi perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas, maka saya tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam proposal dengan judul “**Penerapan Analisis Keputusan Investasi dan Pengerjaan Proyek dengan Metode NPV (*Net Present Value*), PI (*Profitability Index*) dan IRR (*Internal Rate of Return*) di PT Gerbang Mas Realty Padang**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan keterangan yang telah di utarakan di atas maka dapat di rumuskan masalah yang diteliti adalah :

1. Bagaimana menghitung tingkat pengembalian investasi dengan metode NPV (*Net Present Value*)?
2. Bagaimana menghitung tingkat pengembalian investasi dengan metode PI (*Profitability Index*)?
3. Bagaimana menghitung tingkat pengembalian investasi dengan metode IRR (*Internal Rate of Return*)?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah :

- a) Untuk menghitung penerapan metode NPV (*Net Present Value*) dalam menilai tingkat pengembalian investasi .
- b) Untuk menghitung penerapan metode PI (*Profitability Index*)? dalam menilai tingkat pengembalian investasi .
- c) Untuk menghitung penerapan metode IRR (*Internal Rate of Return*) dalam menilai tingkat pengembalian investasi .

2. Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan penelitian di atas, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut :

a) Bagi penulis :

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memperdalam ilmu pengetahuan yang dimiliki penulis yang di dapat secara teori di bangku kuliah dengan praktik sebenarnya. Sehingga hasil penelitian ini akan menambah pengetahuan penulis dan mendalami tentang penerapan metode NPV (*Net Present Value*), metode PI (*Profitability index*) dan metode IRR (*Internal Rate of Return*) dalam menilai kinerja perusahaan terutama dalam mengukur tingkat pengembalian investasi yang dilakukan si investor.

b) Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan bahan pertimbangan dalam menilai kinerja perusahaan dalam hal investasi dan melihat tingkat pengembalian investasi.

c) Bagi dunia pendidikan

Semoga penelitian ini dapat menjadi masukan yang berarti dan dapat mengembangkan materi ajar, khususnya dalam bidang pasar modal.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa anggaran investasi merupakan pengeluaran yang dilakukan oleh perusahaan dengan tujuan akan memberikan manfaat atau pengambilan untuk jangka waktu satu tahun atau lebih. Untuk mengevaluasi berbagai macam alternative investasi yang ada pada perusahaan digunakan teknik-teknik *Capital Budgeting* antara *Net Present Value*, *Profitability Index* dan *Internal Rate Return*. Pengambilan keputusan investasi sangat berpengaruh bagi perusahaan karena;

1. Menyangkut pengambilan di masa yang akan datang.
2. Menyangkut dana yang besar dan terikat untuk jangka waktu yang lama (lebih dari satu tahun).
3. Kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi akan mempunyai akibat yang dapat merugikan perusahaan.

Dari hasil pembahasan dapat dilihat bahwa investasi alat berat yang dilakukan PT Gerbang Mas Realty Padang dan proyek yang dikerjakan oleh perusahaan bernilai positif (layak) .

B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan tersebut di atas, dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam membuat keputusan investasi hendaknya benar-benar memperhitungkan besarnya pengeluaran serta manfaat yang diperoleh agar mendapatkan pengembalian dan kelancaran usaha

tetap terjamin.

2. Dalam melakukan investasi perlu melakukan penelitian yang mendalam terhadap aspek-aspek yang mempengaruhinya dan perusahaan perlu mempertimbangkan faktor-faktor resiko yang akan dihadapi, sehubungan dengan PT. Gerbang Mas Realty adalah perusahaan yang menyangkut kepentingan umum (rakyat).
3. PT.Gerbang Mas Realty Padang sebagai perusahaan jasa yang menyelenggarakan penyediaan dan penyewaan jasa alat – alat berat (kontraktor) hendaknya tetap menyeimbangkan antara kepentingan umum dengan kepentingan perusahaan sehingga kepentingan kedua belah pihak dapat terealisasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Kamaruddin. 2004. *Dasar-dasar Manajemen Investasi dan Portofolio*, Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Halim, Abdul. 2005. *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Harjito, Agus dan Martono. 2010. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta : Ekanisa.
- Kasmir dan Jakfar. 2007. *“Studi Kelayakan Bisnis”*, Edisi kedua, Cetakan ke-4, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Sartono, Agus.R. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Edisi 4*. BPFE-YOGYAKARTA.
- Siamat, Dahlan. 2001. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Simamora, Henry. 2000. *Basis Pengambilan Keputusan Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat.
- Sunariyah. 2003. *Dasar – Dasar Investasi*. Jakarta. Indonesia
- www.sinarharapan.co.id/ekonomi/eureka/2003/021/eur1.html. 18-09-2012
- Sumastuti, 2006. *"Keunggulan NPV Sebagai Alat Analisis Uji Kelayakan Investasi Dan Penerapannya"*. <http://jurnal.bl.ac.id/wp-content/uploads/2007/01/BEJ-v3-n1-artikel7-agustus2006.pdf>. 25-November-2012.
- http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/99017-9-723955783383.doc/24/9/12.
- <http://rengkodriders.wordpress.com/2011/11/09/macam-macam-alat-berat-dan-fungsinya/>27/12/12.
- <http://comes.umy.ac.id/file.php/1/arsip/File%20kuliah/Perhitungan%20produksi%201.doc>.27/12/12
- <http://putracer.net/2009/06/29/definisi-investasi-dan-faktor-penentu-investasi/>5/11/12.